



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

# **PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP SE-7 V OBČINI VOJNIK - MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

Izvajalec:

Umarh d. o. o.  
Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, 27. julij 2023



## I. UVOD

To mnenje predstavlja preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/2021 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljevanju: ZUreP-3) in sicer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov.

Preveritev je izdelana na podlagi določb ZUreP-3 ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, 23. 11. 2018; v nadaljevanju: Priporočila MOP).

S to preveritvijo se preveri:

- Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi za EUP SE-7 v Občini Vojnik (izdelovalec Mojca Furman Oman s.p., Grudnova ulica 6, 3000 Celje, št. elaborata: 270-2023 z datumom 9.6.2023).

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale določbe 32. člena ZUreP-3, prostorski izvedbeni pogoji iz OPN, fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v predmetnem območju.

LP se izdeluje za namen preoblikovanja obstoječih stavbnih zemljišč v površini 8.311,47 m<sup>2</sup>, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Selce SE-7 na izvornem območju lokacijske preveritve in sicer na območju (delov) parcel št.: \*91, \*92, \*119, \*120, 826, 665/2, 665/3, 666/2, 667, 702/3, 716/5, 719/2, 719/3, 720, k.o. Socka (1048), v občini Vojnik, v naselju (po RPE) Selce. Stavbna zemljišča se preoblikujejo tako, da se s preoblikovanjem izvzamejo na parcelah št. \*119 in 826 (del), k.o. Socka (1048) v površini 1.348,00 m<sup>2</sup> ter s preoblikovanjem širijo na parcelah št. 662/3 (del) in 826 (del), k.o. Socka (1048) v površini 600,00 m<sup>2</sup>. Skupna širitev stavbnih zemljišč (širitev s preoblikovanjem in dodatna širitev) tako znaša 1.948,00 m<sup>2</sup>.

Pobudnik te LP želi na območju, ki je v OPN opredeljeno kot »površine posamične poselitve«, preoblikovati in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnih zemljišč (SZ) in sicer tako, da bo možna postavitev nove stanovanjske stavbe za lastne potrebe, severno od območja SZ. Sedanja mikrolokacija SZ namreč zaradi kmetijske rabe ne omogoča umestitve stanovanjske hiše.

Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Vojnik opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.



**II. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE**

<b>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI</b>	
<b>namen lokacijske preveritve</b>	določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
<b>prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev</b>	Občinski prostorski načrt Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17- SD OPN1., 45/17-popr., 53/17-popr) – v nadaljevanju OPN.
<b>seznam zemljišč, na katera se lokacijska preveritev nanaša</b>	*91, *92, *119, *120, 826, 662/3, 665/2, 665/3, 666/2, 667, 702/3, 716/5, 719/2, 719/3, 720, k.o. Socka (1048)
<b>izvirno območje posamične poselitve iz OPN</b>	*91, *92, *119, *120, 826, 665/2, 665/3, 666/2, 667, 702/3, 716/5, 719/2, 719/3, 720, k.o. Socka (1048) površina: 8.311, 47 m <sup>2</sup> EUP: SE-7 PNRP: A – površine razpršene poselitve (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5 in 8)
<b>podrobnejši podatki glede sprememb območja posamične poselitve</b>	
površina	Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se v osrednjem delu izvornega območja (na parceli št. *119 in na delu parcele 826) predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 1.348,00 m <sup>2</sup> (sprememba iz A v K1), ki se nadomesti na severni strani kot širitev stavbnega zemljišča v velikosti 1.348,00 m <sup>2</sup> na delih parcel št. 662/3 in 826, vse k.o. Socka (1048).. (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5) 600,00 m <sup>2</sup> – širitev stavbnega zemljišča se izvede na parcelah št. 662/3 (del) in 826 (del), obe k.o. Socka (1048)
povečanje/zmanjšanje	7,22% – povečanje
<b>Podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve</b>	/
<b>podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve</b>	
naslov elaborata	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP SE-7 V OBČINI VOJNIK
izdelovalec elaborata	Mojca Furman Oman s.p., Grudnova ulica 6, 3000 Celje št. projekta: 270/2023
datum izdelave elaborata	27.7.2023
Podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	dr. Mojca Furman Oman, univ.dipl.inž.geod. PPN ZAPS 2185



### III. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi na območju, ki je v OPN opredeljeno kot »površine razpršene poselitve«, preoblikovati in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnih zemljišč in sicer tako, da bo možna postavitve nove stanovanjske stavbe za lastne potrebe severno od območja stavbnih zemljišč. Sedanja mikrolokacija stavbnega zemljišča namreč zaradi kmetijske rabe ne omogoča umestitve stanovanjske hiše.

Investitor želi za lastne potrebe ob obstoječi stanovanjski hiši, v kateri trenutno prebiva skupaj s staršem, postaviti novo stanovanjsko hišo, s čimer se ohranja obstoječa posamična poselitve. Stavbna zemljišča (SZ) posamične poselitve, kot so določena v OPN Vojnik, se zato preoblikujejo tako, da se zmanjšajo na delu, ki zaradi kmetijske obdelave (paša živine na prostorsko povezanem pašniku) ni primeren za pozidavo, povečajo pa se na območju, ki je manj primerno z vidika potenciala za kmetijstvo, in sicer na gričevnatem delu v zaledju obstoječih objektov.

Obstoječa SZ (izvorno območje LP) so pozidana z obstoječimi, starejšimi stanovanjskimi stavbami in sicer s stanovanjsko hišo na parceli št. 826 iz leta 1967 (vir izgradnje stavb: iObčina), ki je obnovljena, in z gospodarskim poslopjem na parceli št. \*120 iz leta 1962, na preostalem območju SZ pa se nahajajo tako stavbe, ki so starejše od 100 let kot tudi novejše stanovanjske hiše, zgrajene pred desetletjem.

Investitor oz. njegova družina na svojih parcelah št. 826, \*119 in \*120 biva, delno pa se uporabljajo za pašo živine kot del sicer večjega, prostorsko povezanega pašnika na zahodnem delu nepozidanih SZ, na delu se nahaja tudi vrt za lastne potrebe. Ker bi želeli nepozidan del gospodarstva ohraniti kot območje travnika oz. pašnika ter vrt za lastne potrebe, se predlaga izvzem SZ na osrednjem delu obstoječe posamične poselitve. Stavbna zemljišča se zmanjšajo na površinah, ki niso opredeljene kot »pozidana in sorodna zemljišča« v evidenci dejanske rabe (MKGP).

V zaledju, severno od objektov investitorjeve družine ter preostalih objektov posamične poselitve, pa se teren nekoliko dvigne proti gozdnemu robu in je poraščen s travnikom. Ker je odmaknjen od obstoječih pašnih površin, poleg tega gre za manjše območje, paša na tem delu ni smiselna.

Kot primerna za gradnjo se tako kaže mikrolokacija severno od obstoječih SZ. Tu se teren uravna, zemljina je stabilna kot je tudi predhodno preverjeno z geološko – geomehanskim mnenjem. Gradnja je mogoča tudi ob upoštevanju vseh pogojev izvedbenega dela OPN, tako glede minimalne velikosti gradbene parcele kot glede upoštevanja faktorjev zazidanosti in izrabe.

Predlaga se širitev SZ proti severu tako, da se SZ širijo v enaki površini, kot se na osrednjem delu zmanjšajo ter dodatno še za dopustnih 600 m<sup>2</sup>. Na tak način se SZ preoblikujejo, dodatno se spremeni tudi njihov obseg, s čimer se omogoči umestitev nove stanovanjske stavbe. Dostop je mogoč preko obstoječe gozdne (dovozne) ceste.



#### IV. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVAMI

1. Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Preverja se ustreznost osebe, ki je izdelala elaborat LP, in sicer na podlagi drugega odstavka 138. člena ZUreP-3. Ugotovljeno je, da je dr. Mojca Furman Oman, univ.dipl.inž.geod. na dan 27. 7. 2023 vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščenka prostorska načrtovalka, Pooblaščenka prostorska načrtovalka PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov« pod identifikacijsko številko ZAPS 2185 PPN (vir podatkov: <https://zaps.si/clanstvo/clani-v-zaps/imenik/>). S tem so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2. Elaborat lokacijske preveritve vsebinsko izkazuje podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3.

Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavljata tekstualni in grafični del	+	
<b>Tekstualni del elaborata LP</b>		
<b>Naslovni list</b>	+	
naziv LP	+	
ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	/	
datum izdelave	+	
<b>Utemeljitev</b>		
navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	+	Za izvorno območje in območje, ki je predmet tega elaborata, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	+	
seznam podatkovnih virov	+	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	+	



navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se v osrednjem delu izvornega območja (na parceli št. *119 in na delu parcele št. 826) predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 1.348,00 m <sup>2</sup> (sprememba iz A v K1), ki se nadomesti na severni strani kot širitev stavbnega zemljišča v velikosti 1.348,00 m <sup>2</sup> na delih parcel št. 662/3 in 826, vse k.o. Socka (1048). Prav tako je predvidena tudi širitev stavbnega zemljišča na severnem delu na delih parcel št. 662/3 in 826; vse k.o. Socka (1048) v velikosti 600,00 m <sup>2</sup> .
<b>Podrobna utemeljitev</b>		
navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	+	
grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)	+	
opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe (m <sup>2</sup> ), delež spremembe glede na izvorno površino (%))	+	

3. Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta občine Vojnik.

<b>Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3</b>			
<b>KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI</b>			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opomba:</b> Velja Občinski prostorski načrt Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17- SD OPN1., 45/17-popr., 53/17-popr) – v nadaljevanju OPN.			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<b>opombe:</b>			
Na izvorno določenem stavbnem zemljišču je določena PNRP kot A - površine razpršene poselitve, skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l. RS št. 99/2007). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se v osrednjem delu izvornega območja (na parceli št. *119 in na delu parcele št. 826) predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 1.348,00 m <sup>2</sup> (sprememba iz A v K1), ki se nadomesti na severni strani kot širitev stavbnega zemljišča v velikosti 1.348,00 m <sup>2</sup> na delih parcel št. 662/3 in 826, vse k.o. Socka (1048). Prav tako je predvidena tudi širitev stavbnega zemljišča na severnem delu, na delih parcel št. 662/3 in 826; obe k.o. Socka (1048) v velikosti 600,00 m <sup>2</sup> .			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Površina izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 8.311,47 m <sup>2</sup> in se bo z lokacijsko preveritvijo povečala za 600 m <sup>2</sup> , kar predstavlja povečanje za 7,22%.			
Boniteta zemljišča mora biti manjša od 40 za povečanje stavbnega zemljišča, če je večja je možno preoblikovanje	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Izvorno določeno območje stavbnih zemljišč obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč z boniteto med 26 in 32, zato je zraven preoblikovanja možno tudi povečanje stavbnega zemljišča.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Na predmetnem območju v času izdelave elaborata ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.			
Povečanje oziroma preoblikovanje se izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Na območju lokacijske preveritve je predvidena širitev obstoječe dejavnosti (bivanje), saj namerava investitor na obravnavanem območju zgraditi novogradnjo – stanovanjsko stavbo za potrebe bivanja.			
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP SE-7, ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.			

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>                      Dostop do javne ceste poteka preko obstoječega dovoza oz. gozdne ceste, ki se priključuje na javno pot Socka – Trnovlje - Selce JP 964131-0058. Predviden objekt se lahko priključi na obstoječe priključke elektro omrežja, vodovoda in komunikacij, ki so že na posamični poselitvi. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odplak rešuje individualno v male čistilne naprave.</p>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>                      Vpliv se ne bo povečal, predviden objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, nevarnih delcev, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa.</p>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>                      Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja), izven območij varstva kulturne dediščine, vodovarstvenih območij in izven poplavno ogroženih območij. Nahaja pa se znotraj Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS – tip območja: zelo pomembna območja, podtip območja: izmenjava ožjih izravnjav in zaplat. Skladnost elaborata LP s predpisi s področja varstva kmetijskih zemljišč se bo preverila z mnenjem Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.                      Obravnavano območje se nahaja znotraj erozijsko ogroženega območja – običajni zaščitni ukrepi in znotraj plazljivega območja – zelo velika verjetnost pojavljanja plazov. Zato je investitor predhodno pridobil geološko – geomehansko mnenje, s katerim se je preverila dejanska možnost gradnje in določil način odvajanja meteornih voda.                      Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (kjer gre za širitev in za zmanjšanje območja stavbnega zemljišča) (po podatkih dejanske rabe tal) opredeljena kot trajni travnik (1300).                      Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17- SD OPN1., 45/17-popr., 53/17-popr).                      Na območju občine so skladno z 9. členom odloka določeni avtohtoni poselitveni vzorci izven območij naselij, predvsem v hribovitem zaledju, kjer so se oblikovala območja razpršene poselitve kot značilna prepoznavnost prostora občine. Skladno s 43. členom odloka se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremito. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino. Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si) in delno na območju velike in srednje verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov,</p>			





geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo. Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali aktov v pripravi.

**Skladnost elaborata LP se bo preverila tudi z mnenji drugih nosilcev urejanja prostora na podlagi tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.**

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

**opombe:**

Povečanje oz. preoblikovanje SZ je izvedeno tako, da se nezazidana SZ zmanjšajo na območju, ki se zaradi zaokroženosti in povezanosti s sosednjimi zemljišči uporablja kot zaključen pašnik; na drugi, severni strani se SZ povečajo na območju, ki je zaradi odmaknjenosti od strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč (pašnikov) primernejši za gradnjo.

<b>Skladnost elaborata LP z določbami OPN</b>			
<b>KRITERIJI ZA PRESOJO SKLADNOSTI ELABORATA Z DOLOČBAMI OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE VOJNIK</b>			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s strateškim delom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b></p> <p>Pri določanju območja LP so upoštevane določbe strateškega dela OPN in sicer:</p> <p>Šesta točka 10. člena OPN: »Ohranjanje razpršene poselitve: Na območju razpršene poselitve, ki predstavlja avtohtoni poselitveni vzorec v kulturni krajini kot so samostojne kmetije, gruče kmetij, zaselki, razdrobljena, razpršene, raztresena in razložena naselja ter druge oblike strnjenih manjših naselij, se le ta zaradi ohranjanja poselitve na podeželju ohranjajo. ...«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LP bo omogočila, da se bo obstoječa poselitev ohranila, saj ji bodo zagotovljene prostorske možnosti za postavitev stanovanjskega objekta v okviru obstoječega zaselka, sestavljena iz gruč posameznih stanovanjskih in nestanovanjskih objektov.</li> </ul> <p>43. člen OPN: Območje EUP (Območje razpršene poselitve kot avtohtoni vzorec poselitve v krajini) »predstavlja razpršeno poselitev nizke gostote kot avtohtonega vzorca poselitve v krajini kot so samotne kmetije, zaselki, razdrobljena in raztresena manjša naselja ter druge oblike strnjenih manjših naselij, ki jih pretežno tvorijo tudi objekti zgrajeni pred letom 1967 na območju celotne občine. Te oblike zaselkov so se v preteklosti urejala s pogoji PUP in so se v razvila predvsem iz zaselkov s pretežno kmečko pozidavo okoli katere se je postopoma razvijala tudi eno stanovanjska pozidava, ponekod s spremljajočimi dejavnostmi, ki so redkeje tudi samostojni objekti različnih namembnosti. V navedeni EUP se enakovredno prepletajo eno stanovanjski objekti in kmečka gospodarstva z različnimi spremljajočimi dejavnostmi ter enostavnimi objekti. Zaselki so večji del komunalno opremljene, znotraj zaselkov so še</p>			



manjše površine, ki jih je mogoče pozidati kot zapolnitve vrzeli, v primeru večjih pozidanih površin, oziroma interesa po kompleksni gradnji, je smiselna predvsem zaradi koncepta ureditve komunalne infrastrukture izdelava OPPN. Tip gradnje so torej eno stanovanjski objekti ponekod s spremljajočimi dejavnostmi v sklopu objekta ali obstoječi samostojni poslovni objekti različnih dejavnosti in kmečka gospodarstva (predvsem nemoteče dopolnilne dejavnosti kmečka gospodarstva z objekti vezanimi na kmetijske in dopolnilne kmetijske dejavnosti).«

- zgoraj navedeni PIP, ki veljajo na izvornem območju LP, se bodo ustrezno upoštevali tudi na območju LP: načrtovana gradnja na območju LP ne bo imela negativnega vpliva na rešitve, načrtovane s PIP,
- LP ne bo povzročila stapljanja grajene strukture in nima negativnega vpliva na obstoječ tipološki vzorec razpršene poselitve tega dela občine, z LP se ohranja obstoječ zaselek, ki ga tvorijo v gruče razporejeni objekti,
- LP ne vpliva na nastanek novega jedra novega naselja in ohranja značaj razdrobljenih zaselkov,
- z LP bodo dane možnosti za ohranitev obstoječe razpršene poselitve,
- z LP se zagotovijo ustrezne površine za opravljanje dejavnosti, s čimer se ohranja poselitev na območju obstoječe razpršene poselitve,
- za posege na območju LP veljajo enaki PIP kot na izvornem območju LP ter v širši okolici, kar pomeni, da se ohranja tudi arhitektura (arhitekturni vzorec) širšega območja.

Skladnost z izvedbenim delom	■	□	□
------------------------------	---	---	---



**opombe:**

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP SE-7, ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Za velikost in oblikovanje novih samostojnih enostanovanjskih objektov, ki so namenjeni stalnemu bivanju, je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Lega objektov: novi eno stanovanjski objekti kot zapolnitve vrzeli v sosekah morajo upoštevati gradbene linije obstoječih objektov, če te obstajajo, oziroma morajo slediti morfološki strukturi pozidave posameznega zaselka, sicer morajo biti umeščeni tako, da upoštevajo značilne lege v zaselkih in odmike od sosednjih zemljišč, ki morajo zagotavljati nemotene bivalne pogoje enih in drugih (obstoječih stanovalcev in novih). Potrebno je upoštevati osončenje, poglede, požarno varnost, orientacijo bivalnih prostorov glede na njihovo namembnost, ki mora zagotavljati intimnost in kvaliteto bivanja. Na strmejših legah je obvezna smer daljše stranice objekta in slemena v smeri s plastnicami.
- Velikost objektov: velikost novih objektov se mora prilagoditi obstoječim objektom v razmerju okvirno od 1:1,2 do 1:2. Velikost objektov je lahko načeloma tudi večja, ne sme pa presegati tlorisnih gabaritov (bruto zazidane površine s poudarjeno daljšo stranico) 150 m<sup>2</sup> in ob pogoju, da je v primeru večjega gabarita zasnova objekta členjena, oziroma upošteva stavbno tipologijo soseke in pogoj, da je parcela večja od 400 m<sup>2</sup>.
- Višinski gabarit: K+P+M ali P+1+M (mansarda v obeh primerih do max višine kolenčnega zidu 1,50 m), oziroma P+M (mansarda do višine kolenčnega zidu 1,80 m).
- Oblikovanje objektov: klasična gradnja in klasično oblikovani objekti (lahko tudi montažna gradnja). Novogradnje se morajo v masah in gabaritih prilagoditi oblikovanju osnovnih objektov, lahko imajo tudi sodobnejši koncept zasnove in oblikovanja, ki pa se mora prilagoditi osnovnim karakteristikam in tipologiji obstoječih stanovanjskih sosek, kar velja tudi za prizidave in nadzidave. Pri gabaritih večjih objektov mora biti koncept objekta podolgovat z izraženo daljšo stranico in členitvijo fasade. Nesprejemljivi so stolpiči, kupole, arkade, oziroma elementi, ki niso avtohtoni v tem delu slovenske pokrajine.
- Streha: priporočena klasična gradnja s simetričnimi dvokapnimi strehami v naklonih od 35° – 45°, lahko s čopi in frčadami, krite z opečno ali drugo kritino rdeče, rjave, oziroma temne barve in z enotno smerjo slemen. Strehe so lahko, dvokapnice, večkapnice, enokapnice, ravne v minimalnem naklonu ali v kombinaciji z dvokapnico.
- Fasade: Barve objektov morajo biti v svetlejših odtenkih pastelnih barv ali bele.

4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve **je skladen** s Priporočili MOP. Preveritev skladnosti grafičnega dela s strani občinskega urbanista po ZUreP-3 ni predvidena, zato se v tem delu ugotovitev smatra kot priporočilne narave.

Ustreznost grafičnega dela elaborata LP		
Opis grafičnega dela elaborata LP	Ocena ustreznosti	
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v vektorski obliki.	+	
Grafični del vsebuje območje LP v vektorski obliki.	+	priloženi so podatki obm_lp
Grafični del vsebuje izvorno območje za LP.	+	priloženi so podatki v vektorski obliki obm_lp_izv



Grafični del vsebuje grafični prikaz območja LP.	+	priložen je prikaz v pdf.
Grafični del vsebuje izsek parcel iz katastra nepremičnin.	+	priloženi so podatki v vektorski obliki parcele
Grafični del vsebuje prikaz namena lokacijske preveritve in tip preoblikovanja.	+	priloženi so podatki v vektorski obliki nam_lp_tip
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelani so v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.	+	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata:		
- za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF (brez omejitev branja, kopiranja in tiskanja)	+	
- za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP	+	

O vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela elaborata LP v skladu z desetim odstavkom 318. člena ZUreP-3 presoja Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru mnenja iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

## V. ZAKLJUČEK

- Občina investitorju izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve.
- Občina nadaljuje s postopkom LP in sicer tako, da elaborat LP objavi na spletu in pozove nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje o skladnosti elaborata LP s predpisi iz njihovega področja.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da predmetni lokacijski preveritvi dodeli identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da preveri tehnično ustreznost grafičnega dela elaborata LP.
- Nabor nosilcev urejanja prostora iz druge točke obsega najmanj nosilce za naslednja področja: varstvo kmetijskih zemljišč, razvoj poselitve, erozijska in plazljiva območja, gospodarska javna infrastruktura (vodovod, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje).

Opomba: Dopušča se možnost, da bo v kasnejših fazah postopka lokacijske preveritve lahko izjemoma še potrebna kakšna korekcija po proučitvi elaborata LP in druge dokumentacije, predvsem grafičnega dela elaborata, s strani Ministrstva za naravne vire in prostor. O skladnosti elaborata LP z mnenji odločajo tudi nosilci urejanja prostora za posamezna področja (tretji odstavek 138. člena ZUreP-3).

Preveritev skladnosti izdelala:

Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1715  
občinska urbanistka Občine Vojnik

